



Til kultur- og Fritidsudvalget

25-09-2009

**Bygningsstatus og markedsleje på Stengade 18
(spillestedet Stengade 30)**

Sagsnr.
2008-105583

Dokumentnr.
2009-568293

Københavns Ejendomme (KEjd) har lavet en gennemgang af ejendommen Stengade 18 med henblik på brug af bygningen til spillested. Grundet den korte tidsfrist er alle beløb anslået, ligesom der tages forbehold for skjulte fejl og mangler. Ejendommens størrelse er 449 m² og 247 m² kælder i alt 696 m² og grunden er på 510 m².

Sagsbehandler
John Dahl-Pedersen

Der er taget udgangspunkt i to løsningsmodeller.

Niveau 1: En lovliggørelse og absolut nødvendige tiltag for at indrette bygningen til spillested, dvs. resten af bygningen står som det er i dag.

Niveau 2: En renovering så bygningen fremstår i pæn og brugbar stand.

Beregningerne for begge niveauer er gengivet til sidst i notatet.

Jura & Udlejning

Nyropsgade 1, 5. Sal
1602 København V

Telefon
3366 6506

Telefax
3366 7172

Direkte telefon
33666506

E-mail
johnda@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk

Bygningens stand skal konkluderes på følgende måde:

For at bringe ejendommen op på niveau 1 inkl. ca. 15 % rådgiverhonorar kræves en investering på ca. 2 million kr.

For at bringe ejendommen op på niveau 2 inkl. ca. 15 % rådgiverhonorar kræves en yderligere investering på 2,1 million kr.

Der er opstået en bygningsskade og det er endnu ikke afgjort om forsikringen vil dække hele bygningsskaden. Hvis ikke skal der tillægges yderligere 1 million kr.

Det er skønnet at man vil kunne opføre en ny bygningen i samme størrelse uden specielle krav for ca. 12 millioner (ca. kr. 25.000 pr. kvm), såfremt man genbruger kælderen.

Markedsleje og den fremtidige brug af ejendommen

I øjeblikket står der en del lejemål ledige i København. Lejemarkedet er i takt med de faldene priser på ejendomme også faldet, hvor meget faldet har været er meget svært at sige. Det vurderede lejemål er ikke et typisk lejemål og lettere vanskelig at vurdere da der ikke er mange af denne type lejemål i København.

Der findes ikke ret mange sammenligningslejemål, som kan bruges som retningsssnor for lejeniveauet.

Ejendommen har været benyttet som spillested for det nye og lidt alternative musikmiljø i København. Spillestedet er meget kendt i og uden for miljøet. Der findes flere bands der har startet deres karriere på spillestedet og må betegnes som venner af huset. Der er med andre ord skabt en eller anden form for brand for stedet.

Lejemålets beliggenhed for den type spillested er særdeles attraktiv, det er tæt på centrum og der er et kæmpe opland af publikum på Nørrebro. Naturligvis trækker de urolighederne der har været på Nørrebro noget ned, men blev lejemålet udbudt som spillested burde der være en pæn stor forespørgsel, da der generelt mangler spillesteder i København.

1. Den anslåede markedsleje såfremt lejemålet kun gøres lovligt og kun de absolutte nødvendige tiltag udføres.

	Pr. kvm årligt	Samlet årligt
Markedsleje etage 449 kvm*	450,00	202.050,00
Markedsleje kælder 247 kvm**	300,00	74.100,00
Vedligeholdelsesbidrag ¹	142,88	99.444,48
Administrationsbidrag ¹	15,23	10.600,08
Skatter og afgifter (2009?)	65,16	45.349,67
Samlet	523,27* - 673,27**	431.544,23

2. Den anslåede markedsleje for bygningen hvis den renoveres så den fremstår pæn og brugbar.

	Pr. kvm årligt	Samlet årligt
Markedsleje etage 449 kvm*	600,00	269.400,00
Markedsleje kælder 247 kvm**	400,00	98.800,00
Vedligeholdelsesbidrag ¹	142,88	99.444,48
Administrationsbidrag ¹	15,23	10.600,08
Skatter og afgifter (2009?)	65,16	45.349,67
Samlet	623,27* - 823,27**	523.594,23

¹ Anslåede udgifter til hhv. vedligehold og administration, svarende til kommunale standardlejekontrakter.

3. Kan ejendommen forretningsmæssigt benyttes bedre såfremt at bygningen blev revet ned og andet blev genopbygget?

Selv om bygningen er på små 700 kvm er den offentlige vurdering ikke engang over 3 millioner, mens grunden er vurderet til næsten samme pris. Det er det første tegn på at bygningen intet er værd som den står i øjeblikket. Det er også ret tydeligt ud fra hvad de 2 niveauer viser at der skal laves på bygningen for at klargøre den.

Jævnfør kommuneplanen er området udlagt til boliger og det vil være ret begrænset hvad ejendommen kan benyttes til. Center for Bydesign har oplyst at Stengade 18, i følge det oplyste, er lovligt indrettet og anvendt til offentligt spillested og forsamlingslokale. Den nuværende anvendelse er karakteriseret ved at være offentlig, udadvent, rettet mod en bredere kreds end de umiddelbart omboende eller kvarteret, samt med åbningstider udenfor den "normale åbningstid" for eksempelvis butikker og kontorer. Denne anvendelse eller tilsvarende – dvs. anvendelser med samme karakteristika - vil kunne fortsætte, uanset lokalplanen for området som "fortsat lovlig anvendelse".

Eksempelvis vil restauranter, caféer (dog uden udendørsservering, da det er bygningen og ikke de ubebyggede arealer der har været anvendt til funktionerne), sportsaktiviteter, museer og lignende kunne etableres på ejendommen.

Anvendelser herudover vil være at betragte, som et anvendelseskift, og vil skulle indrettes i overensstemmelse med lokalplanen.

Det er svært at vurdere hvor meget ejendommen i dagens marked ville indbringe. Her er det nødvendigt at få en ejendomsmægler der kender markedet til at vurdere ejendommen.



Beregninger for begge niveauer

Offentlig vurdering 2008: 2.850.000, heraf grund 2.386.800 kr.

Niveau 1: En lovliggørelse og absolut nødvendige tiltag for at indrette bygningen til spillested, dvs. resten af bygningen står som det er i dag.

Niveau 2: En renovering så bygningen fremstår i pæn og brugbar stand.

Genopretning af klimaskærm og basisinstallationer:

Niveau 1

Renovering af puds på ydervægge:	kr.	200.000
Puds skaller af/ falder ned. ca. 100 m ²		
Udskiftning af tagrender:	kr.	150.000
Alle tagrende i en meget dårlig stand		

Jura & Udlejning

Nyropsgade 1, 5. Sal
1602 København V

Telefon
3366 6506

Telefax
3366 7172

Direkte telefon
33666506

E-mail
johnda@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kk.dk

Udvendige døre:	kr.	50.000
Udskiftning af indgangs dobbeltdør, samt lovliggørelse af alle flugtvejs døre		
Renovering af trappe ved hovedindgang:	kr.	25.000
Etablering af afløbsbrønde	kr.	125.000
Genopretning af klimaskærm og basisinstallationer i niveau 1 i alt	kr.	550.000

Niveau 2

Ny ventilation med genvinding med krav til ventilation i forsamlingshuse.	kr.	400.000
Vinduer:	kr.	100.000
Krav til ventilation i forsamlingshuse.		
Diverse mindre vedligeholdelsesopgaver	kr.	200.000
Genopretning af klimaskærm og basisinstallationer i niveau 2 i alt	kr.	700.000

Genopretning af indvendige bygningsdele

Niveau 1

Lovliggørelse af elinstallationer	kr.	500.000
Reetablering af radiatorer (Fjernet af lejer)	kr.	80.000
Reparation af etageadskillelse	kr.	400.000
Nedhængte lofter	kr.	125.000
Isolering	kr.	100.000
Indvendig genopretning i niveau 1 i alt	kr.	1.205.000

Niveau 2

Nye gulve	kr.	400.000
Renovering af barer, scener og podier	kr.	270.000
Renovering af indvendige overflader	kr.	250.000
Div. mindre indvendige renoverings opgaver	kr.	200.000
Indvendig genopretning i niveau 2 i alt	kr.	1.120.000

Forsikringsskade:

Vandskade opdaget den 14-09-2009 **kr.: 1.000.000,-**

Der er konstateret, at en stor vandmængde er sivet ud af et pex-rør.
Der er konstateret svampeangreb i etageadskillelsen mellem stueetage og 1.sal. Årsagerne til svampeangrebet er en kombination af dårlig indvendig vedligeholdelse og den nyligt erkendte vandskade. Det vides ikke p.t. om forsikringen vil anerkende skaden.

Yderligere forbehold:

I forbindelse med gennemgangen af bygningen har Københavns Ejendomme observeret en række yderligere forhold, som der ikke er taget højde for i ovenstående:

- Kameraovervågning indvendigt og udvendigt. Der sidder nogle kameraer i huset. Tilstand ukendt. Anslået pris kr. 75.000,-
- Krav fra brandvæsnet. Det er muligt at der skal installeres sprinkleranlæg. Anslået pris kr. 100.000,-
- Levnedsmiddelkontrollen: Der stilles måske krav som ikke har eksisteret hidtil.